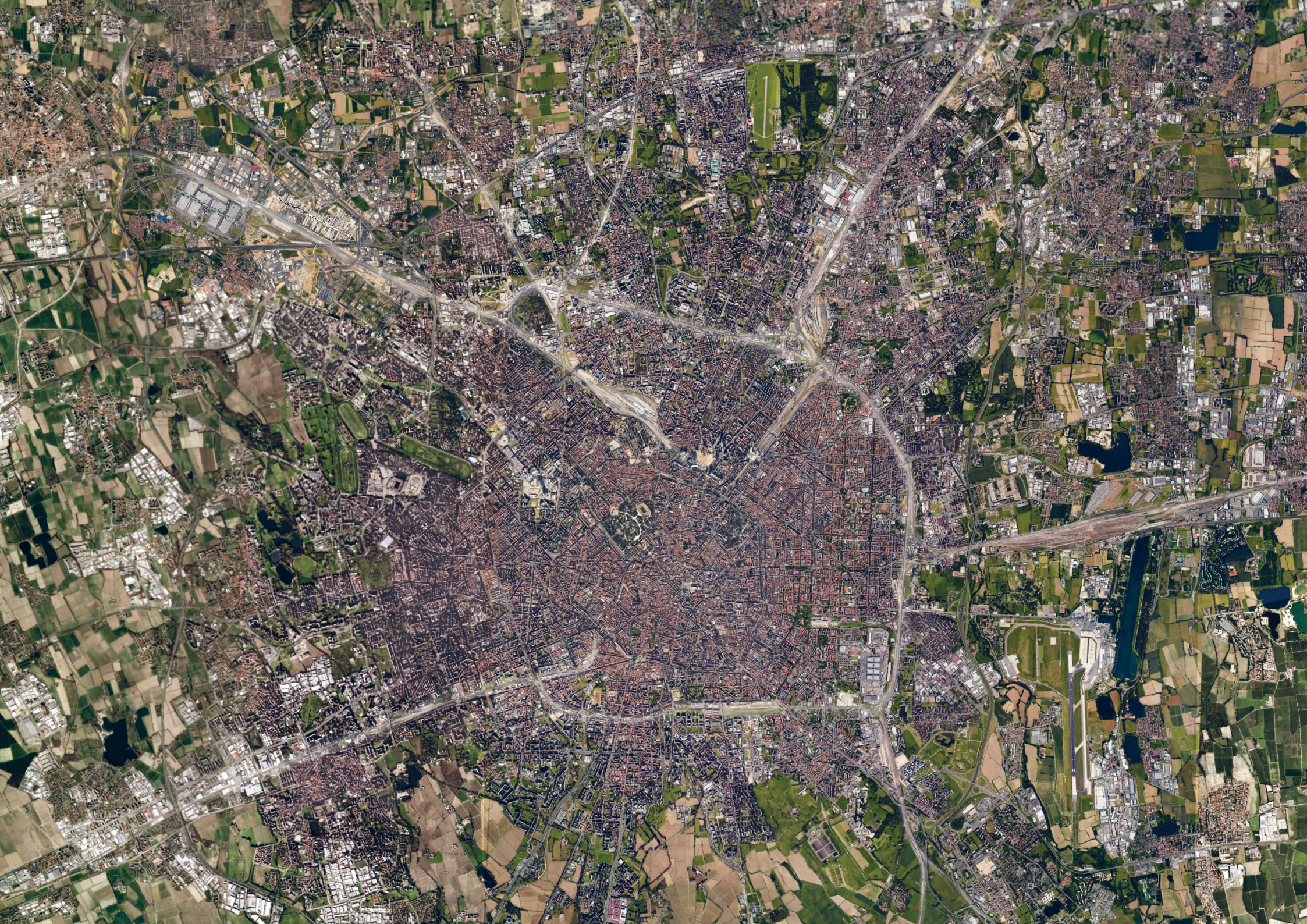
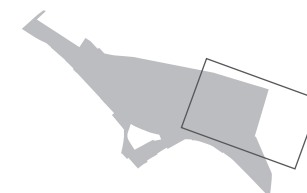
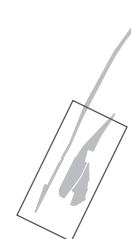
ACCORDO DI PROGRAMMA
SCALI FERROVIARI

GRECO
73.526 m²
FARINI
618.733 m²
LAMBRATE
70.187 m²
PORTA GENOVA
89.137 m²
PORTA ROMANA
216.614 m²
SAN CRISTOFORO
158.276 m²
ROGOREDO
21.132 m²
3

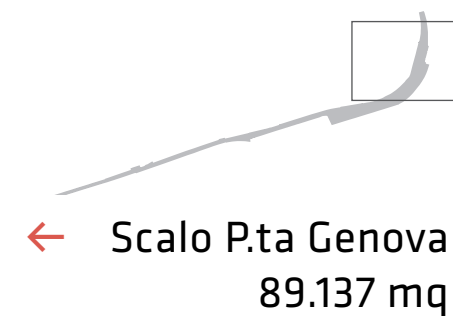
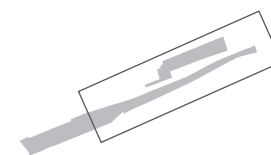
←

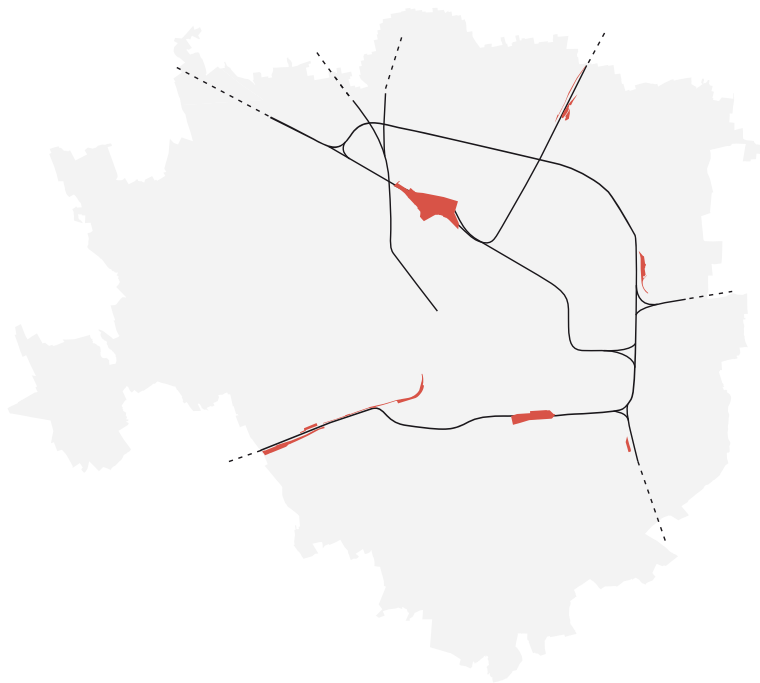
Oltre alle aree ferroviarie fa parte dell'ambito di trasformazione l'area dell'ex Dogana di via Valtellina di circa 60.000 mq di proprietà Del Fondo Olimpia gestito da Savills Investment Management

← Scalo Farini
618.733 mq

← Greco - Breda
73.526 mq

← Lambrate
70.187 mq

← Porta Romana
216.614 mq

← Rogoredo
21.132 mq

Scalo P.ta Genova
89.137 mq

← S. Cristoforo
158.276 mq

LE AREE
I SETTE SCALI FERROVIARI

Le aree dei sette scali ferroviari dismessi rientrano tra i beni immobili trasferiti all'ente "Ferrovie dello Stato" (istituito con Legge n. 210 del 17/05/1985), parte del patrimonio su cui l'ente ha piena disponibilità secondo il regime civilistico della proprietà privata.
Nel perimetro delle stesse sono ricomprese sia aree ormai dismesse sia aree ancora strumentali all'esercizio ferroviario.
La società FS Sistemi Urbani, controllata al 100% da Ferrovie dello Stato Italiane, ha il mandato di valorizzare le proprietà del gruppo non strumentali alle attività di trasporto in tutta Italia.

IL PROCESSO
CRONOLOGIA

12

anni

dall'avvio del processo di pianificazione

Il percorso di pianificazione delle aree ferroviarie dismesse ha avuto avvio nel 2005, quando Comune di Milano, Ferrovie dello Stato Italiane (FSI) e Regione Lombardia hanno deciso di perseguire un modello di pianificazione volto a integrare rigenerazione urbana e sviluppo ferroviario.

IL PROCESSO
DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE

17

temi

affrontati dalla Delibera di linee di indirizzo 44/2016, approvata dal Consiglio Comunale il 14/11/2016 con 38 voti favorevoli, 4 astenuti e nessun voto contrario

Nel novembre del 2016, il Consiglio Comunale, a coronamento di un lungo dibattito e confronto fra tutte le forze politiche, ha definito gli indirizzi per il completamento del procedimento dell'Accordo di Programma, toccando vari temi, dall'esigenza di una visione strategica, alla centralità del tema del verde, del trasporto ferroviario, delle abitazioni per i ceti più deboli, delle funzioni pubbliche, fino alla importanza di attivare processi di ascolto e dibattito pubblico sul futuro delle aree ferroviarie dismesse.

IL PROCESSO
LAVORO DI ASCOLTO

>60.000

cittadini coinvolti

stima dei soggetti intervenuti alle oltre **100** iniziative di ascolto e dibattito organizzate in città da settembre a oggi.

A partire dal dicembre 2016, le Commissioni Consiliari hanno proseguito il percorso di approfondimento dei temi relativi all'AdP e di accompagnamento del processo decisionale.

Il percorso istituzionale è proseguito nei 9 Municipi che - con il supporto del DAStU del Politecnico di Milano - hanno ripreso e approfondito i temi affrontati nel lavoro di ascolto svolto nel 2013/14.

Il dibattito pubblico avviato dal Consiglio Comunale è stato a sua volta raccolto e amplificato da tutta la città, manifestandosi in numerose iniziative di confronto e discussione che hanno coinvolto migliaia di soggetti interessati in pochi mesi.

IL PROCESSO
APPROVAZIONE

34

voti favorevoli

Il 13 luglio 2017, con soli 4 voti contrari, il Consiglio Comunale ha ratificato l'Accordo di Programma tra Comune, Regione, Ferrovie dello Stato Italiane e Savills Investment Management Sgr.

DOCUMENTO DI VISIONE STRATEGICA **SCALI FERROVIARI**

QUESTO DOCUMENTO DELINEA UN NUOVO ED IMPORTANTE **PASSAGGIO** NEL PROCESSO CHE L'**AMMINISTRAZIONE COMUNALE** – INSIEME A **REGIONE LOMBARDIA** E **FERROVIE DELLO STATO** ITALIANE - STA PERCORRENDO PER DEFINIRE ED ORIENTARE LA **TRASFORMAZIONE** DEGLI **SCALI** FERROVIARI MILANESI, DA TEMPO **DISMESSI**.

All. U) Documento di Visione Strategica predisposto e redatto dall'Area Urbanistica Attuativa Strategica con supporto di un gruppo di lavoro intersettoriale e del Dipartimento Architettura e Studi Urbani del Politecnico di Milano, e validato con determina del Direttore dell'Area Urbanistica Attuativa Strategica n.11/2017

Garantire la visione strategica

Il Documento di Visione Strategica è finalizzato alla definizione di una **strategia urbana di indirizzo** per il futuro delle aree capace di contestualizzare il processo di rigenerazione degli scali nella fase di cambiamento in atto e indicare principi e azioni da perseguire per il raggiungimento degli obiettivi espressi, costruendo scenari locali coerenti con una strategia complessiva di portata metropolitana e accompagnando lo sviluppo urbanistico delle aree in un percorso per fasi chiaro e definito nel tempo, anche sperimentando nuove forme di ascolto dei soggetti interessati e della collettività.

OBIETTIVI
PER UNA STRATEGIA URBANA

5
obiettivi chiave

compongono la strategia urbana che si sviluppa attraverso la definizione dell'Accordo di Programma

Gli scali ferroviari possono attuare una strategia urbana efficace, capace di promuovere la mobilità sostenibile e il trasporto pubblico su ferro, sostenere l'innovazione sociale e produttiva, accogliere funzioni di eccellenza, promuovere nuove attività economiche eco-sostenibili e nuovi posti di lavoro, contribuire alla rigenerazione urbana delle aree svantaggiate favorendo la coesione sociale, accrescere il riequilibrio ambientale e il miglioramento della qualità dell'aria e dei suoli urbani, generare nuove aree pubbliche, parchi e servizi per le cittadine e i cittadini di ogni età.

OBIETTIVI
RICUCIRE, RIGENERARE

IL RIUSO DEGLI SCALI COME POLITICA URBANISTICA ECOLOGICA

Sarà la prima occasione per considerare il verde una vera e propria ***“green infrastructure”***. Non è solo un tema quantificabile. L’obiettivo è, per la prima volta a Milano, pensare il verde come perno del cambiamento. Attraverso **un nuovo grande parco centrale a Farini, un’oasi naturalistica, le connessioni ecologiche tra gli scali**, la crescita dell’offerta di impianti sportivi diffusi sul territorio. Sarà una sfida progettuale di qualità, atta a garantire attrattività e sicurezza ai frequentatori e a sperimentare nuovi modelli gestionali.

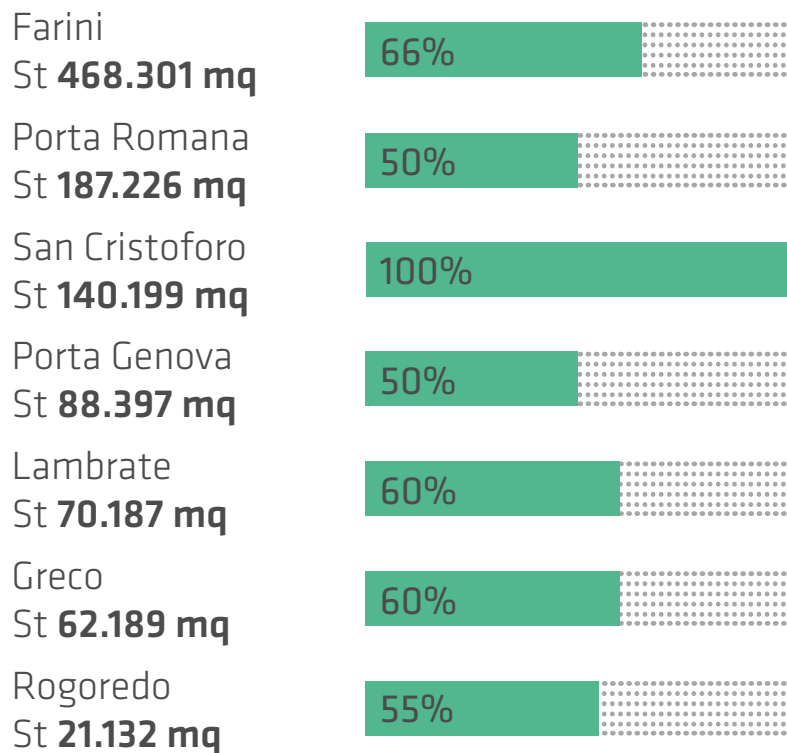
ELEMENTI CHIAVE
VERDE PUBBLICO

percento

quota minima di superficie territoriale complessiva da cedere per verde, fruibile e attrezzato, e spazi pubblici, **>50%** della superficie territoriale di ogni area

In termini urbanistici, pur mantenendo un'impostazione orientata alla flessibilità, sono stati definiti parametri vincolanti orientati a strutturare elementi di visione complessiva da dettagliare in fase attuativa:

— la **massimizzazione della dotazione di verde** pubblico negli scali, in particolare a Farini e San Cristoforo, garantendo un **sistema di connessione ecologica** lungo i binari attivi;

Quote di verde attrezzato negli scali

Dimensione dei parchi urbani di Milano

1 Parco Lambro 773.000 mq

2 Parco Sempione 386.000 mq

3 Parco Montestella 311.200 mq

4 Nuovo parco a Farini 307.808 mq

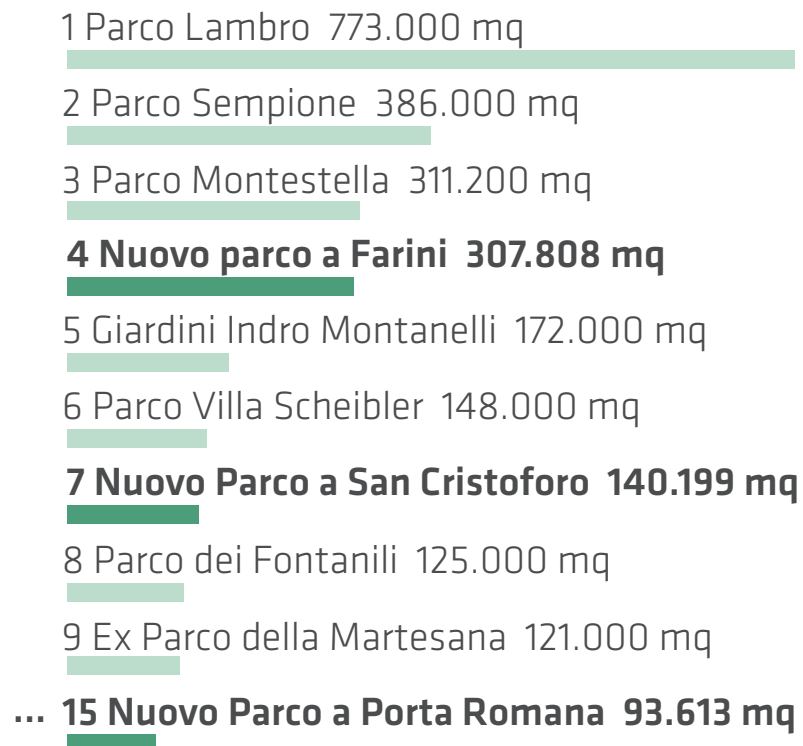
5 Giardini Indro Montanelli 172.000 mq

6 Parco Villa Scheibler 148.000 mq

7 Nuovo Parco a San Cristoforo 140.199 mq

8 Parco dei Fontanili 125.000 mq

9 Ex Parco della Martesana 121.000 mq

… 15 Nuovo Parco a Porta Romana 93.613 mq

676.867

metri quadri

superficie territoriale minima complessiva da cedere per verde, fruibile e attrezzato, e spazi pubblici, >**50%** della superficie territoriale di ogni area

200.000

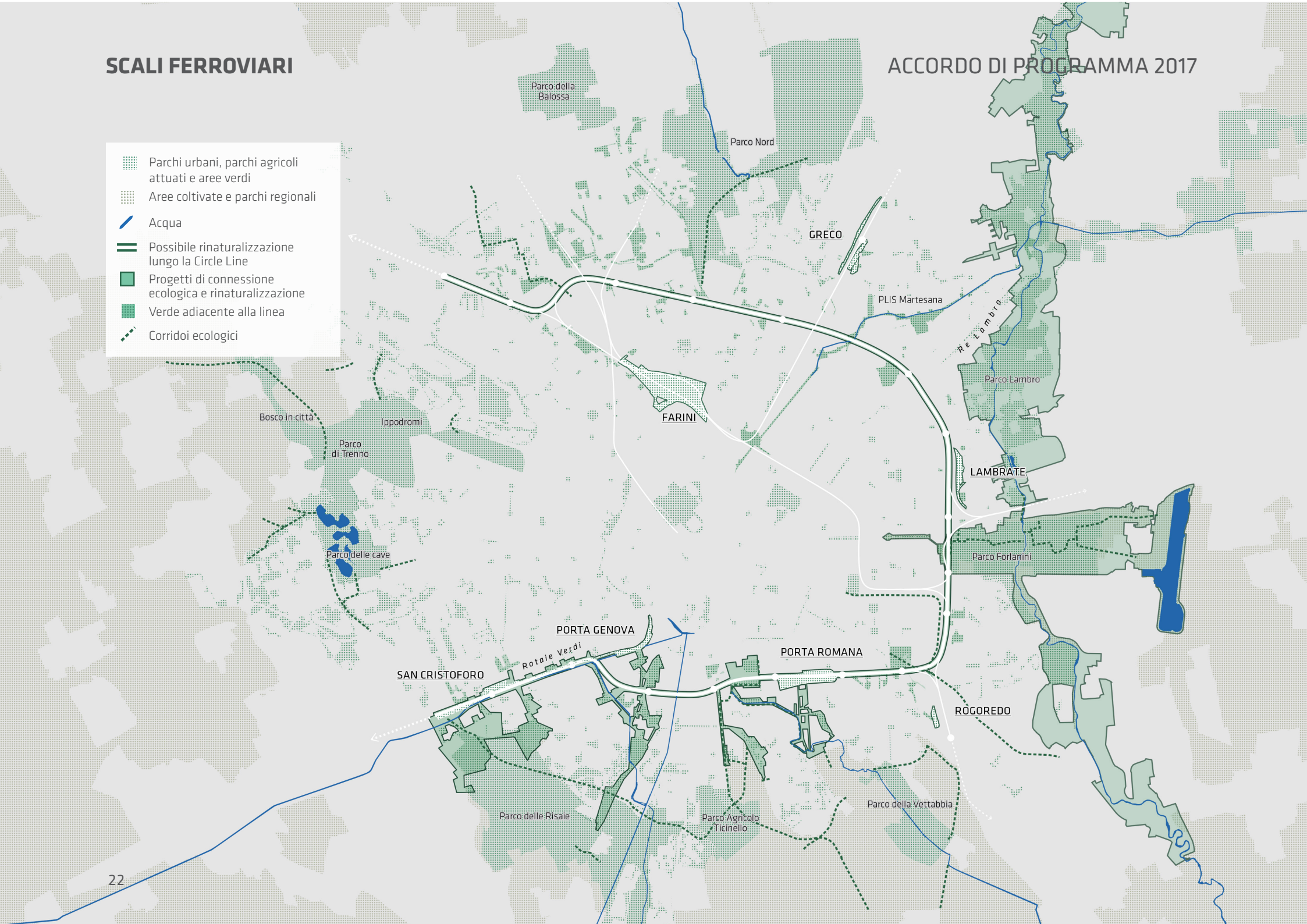
metri quadri

stima dimensionale delle aree per connessioni ecologiche lungo i binari, su modello Rotaie Verdi + cessione delle aree dismesse per una pista ciclopedonale per Chiaravalle

81

percento

specie di flora della città di Milano rinvenute nell'area di studio del progetto Rotaie Verdi.

Parchi urbani, parchi agricoli attuati e aree verdi
Aree coltivate e parchi regionali
Acqua
Possibile rinaturalizzazione lungo la Circle Line
Progetti di connessione ecologica e rinaturalizzazione
Verde adiacente alla linea
Corridoi ecologici
Parco della Balossa
Parco Nord
GRECO
PLIS Martesana
Re Lambro
Parco Lambro
FARINI
LAMBRATE
Bosco in città
Ippodromi
Parco di Trenno
Parco delle cave
Parco Forlanini
PORTA GENOVA
Rotaie Verdi
SAN CRISTOFORO
PORTA ROMANA
ROGOREDO
Parco delle Risaie
Parco Agricolo Ticinello
Parco della Vettabbia

OBIETTIVI
INTEGRARE E CONNETTERE CON IL "FERRO"

L'ACCORDO SUGLI SCALI COME POLITICA METROPOLITANA DELLA MOBILITÀ SOSTENIBILE

Urbanistica e trasporti vanno di pari passo. La ***"Circle Line"*** è un elemento fondamentale dello sviluppo dell'area metropolitana milanese, attraverso il miglioramento dei collegamenti con i comuni limitrofi e tra i quartieri. L'Accordo sugli scali si concentra nel finanziare le nuove stazioni in una strategia regionale e nazionale volta a **migliorare le connessioni sul nodo di Milano**, creando un servizio ferroviario con caratteristiche progressivamente simili a quelle della metropolitana. Anche per questo le aree degli scali si prestano ad ospitare servizi, pubblici e privati, fortemente attrattivi.

ELEMENTI CHIAVE
INVESTIMENTI SUL NODO FERROVIARIO

97

milioni €

stimati per il finanziamento di interventi garantiti sulla Circle Line, di cui **>50 mln €** a carico delle plusvalenze

In termini economici, è stata ripresa l'impostazione orientata alla correlazione tra trasformazione urbanistica e sviluppo infrastrutturale, attraverso:

— il finanziamento degli interventi prioritari sul nodo ferroviario milanese necessari allo **sviluppo della Circle Line** - anche mediante il reimpiego delle plusvalenze generate dalle nuove previsioni urbanistiche;

Sempione
Gallarate
Torino
Vittuone
Novara
Rho Fiera
M1
Stephenson
Certosa
Saronno
Mariano C.
Bovisa
M3
Dergano
Lancetti
M5
Istria
FARINI
Garibaldi
Cadorna
GRECO
Greco
Lecco
Como
Centrale
Lambrate
M2
LAMBRATE
Venezia
Treviglio
Forlanini
M4
P.ta Vittoria
PORTA GENOVA
SAN CRISTOFORO
Albairate
Mortara
San Cristoforo
Romolo
Tibaldi
PORTA ROMANA
Porta Romana
ROGOREDO
Rogoredo
Pavia
Genova
Lodi
Roma
Circle Line
Stazioni esistenti
Stazioni nuove
Stazioni rifunzionalizzate
Stazioni da finanziare
Linee suburbane (Passante)
Linee suburbane
Linee regionali/nazionali
Interscambi ferroviari
Metro
M1
M2
M3
M4
M5
Bus/tram

29,5 km

lunghezza Circle Line

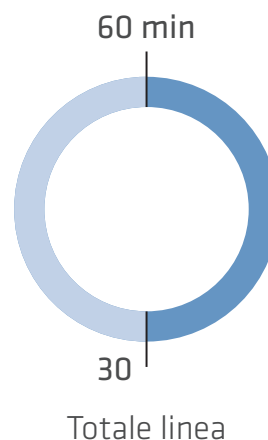
11 stazioni

4 esistenti (Rho Fiera, Certosa, Lambrate, Forlanini), 5 nuove (Tibaldi, Romana, Stephenson, Dergano, Istria), 2 rifunzionalizzate (San Cristoforo, Romolo)

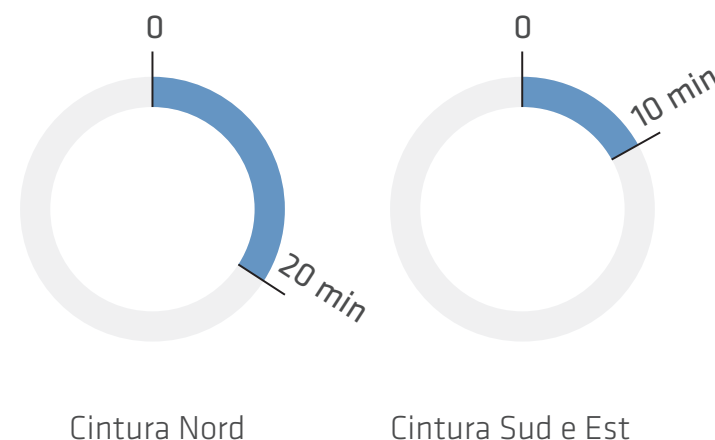
97 mln€ finanziamenti

previsti per interventi trasportistici, di cui almeno 50 mln € a carico delle plusvalenze dell'AdP

Frequenza di servizio attuale
da 30 a 60 minuti

Totale linea

Frequenza di servizio in prospettiva
da 10 a 20 minuti

Cintura Nord

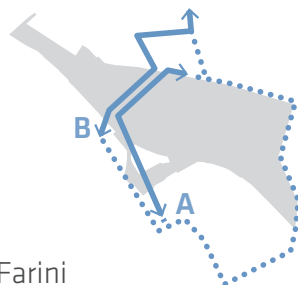
Cintura Sud e Est

ELEMENTI CHIAVE
RISORSE AGGIUNTIVE

81

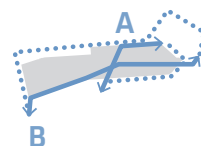
milioni €

contributi aggiuntivi garantiti per nuove infrastrutture di connessione, oltre ai **133 mln €** stimati per gli oneri di urbanizzazione

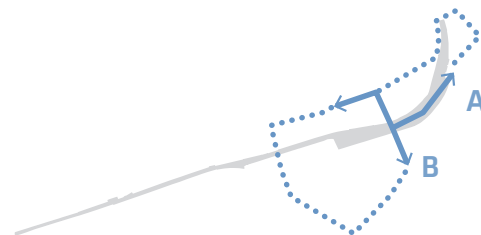
— il finanziamento delle **opere infrastrutturali e a verde di riconnessione** urbana attraverso la previsione di consistenti contributi aggiuntivi agli oneri di urbanizzazione previsti.

Riduzione del tempo impiegato per gli spostamenti a piedi attraverso gli scali grazie alla copertura parziale dei binari, ai ponti, alle passerelle e ai sottopassi previsti.

Farini

A Stazione S Lancetti - Stazione MM Cenisio: oggi 35', domani 16' (**-19'**)

B Villa Simonetta - Parco Bassi: oggi 50', domani 16' (**- 34'**)

Romana

A Fondazione Prada - Stazione MM Lodi T.i.b.b. : oggi 13', domani 8' (**-5'**)

B Giardino M. Candia - Esselunga via Ripamonti: oggi 25', domani 20' (**-5'**)

Porta Genova

A Mudec - Stazione MM Porta Genova : oggi 21', domani 14' (**-7'**)

B Mudec - Parco B. Powell: oggi 30', domani 10' (**-20'**)

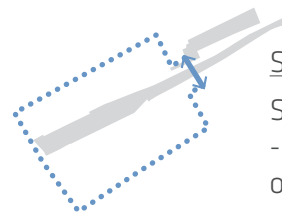
Rogoredo

Stazione MM Porto di Mare - Parco Trapezio: oggi 20', domani 15' (**-5'**)

Lambrate

Stazione Lambrate FS - Via S. Faustino: oggi 27', domani 22' (**-5'**)

Greco

Teatro Arcimboldi - Stazione MM Precotto: oggi 20', domani 15' (**-5'**)

San Cristoforo

Stazione S San Cristoforo - Alzaia Naviglio Grande: oggi 26', domani 3' (**-23'**)

OBIETTIVI
PENSARE UN'ALTRA MILANO

GLI SCALI COME AMBITI DELL'INNOVAZIONE SOCIALE E DELLE NUOVE ECONOMIE

È indispensabile che gli scali contribuiscano a **creare nuovi posti di lavoro**, attraverso uffici, artigianato, manifattura e logistica. I nuovi quartieri vedranno forte la contaminazione tra sistema produttivo, commerciale, turistico/culturale e residenziale. Porta Genova estenderà l'area del design e della moda, Romana dialogherà con Fondazione Prada e l'Università Bocconi. Milano vive il suo **sistema universitario** come la grande industria del futuro. Gli scali dialogheranno armoniosamente con la Città delle scienze della vita che nascerà nelle aree Expo a nord ovest e con la Città della salute a Sesto.

ELEMENTI CHIAVE
INDICE DI EDIFICABILITÀ

0.65

mq/mq

indice di utilizzazione territoriale medio, pari a **674.460 mq** di superficie lorda di pavimento totale

Dati generali dell'Accordo di Programma
↓

Superficie complessiva	1.247.605 mq
Superficie territoriale	1.037.631 mq
Superficie strumentale	193.882 mq
Viabilità esistente	16.092 mq
Superficie lorda pavimento	674.460 mq

ELEMENTI CHIAVE
MIX FUNZIONALE

>32

percento

quota minima delle volumetrie complessive destinata a funzioni non residenziali a garanzia del mix funzionale, >**70%** della slp di Porta Genova

— la concentrazione delle volumetrie negli scali più accessibili, e, pur mantenendo un'impostazione orientata alla flessibilità, la previsione di una **quota minima di funzioni non residenziali** a garanzia del mix funzionale, da specificare in sede di pianificazione attuativa

OBIETTIVI
SCOMMETTERE SUI GIOVANI E SULLE PERIFERIE

GLI SCALI PER LA COESIONE SOCIALE

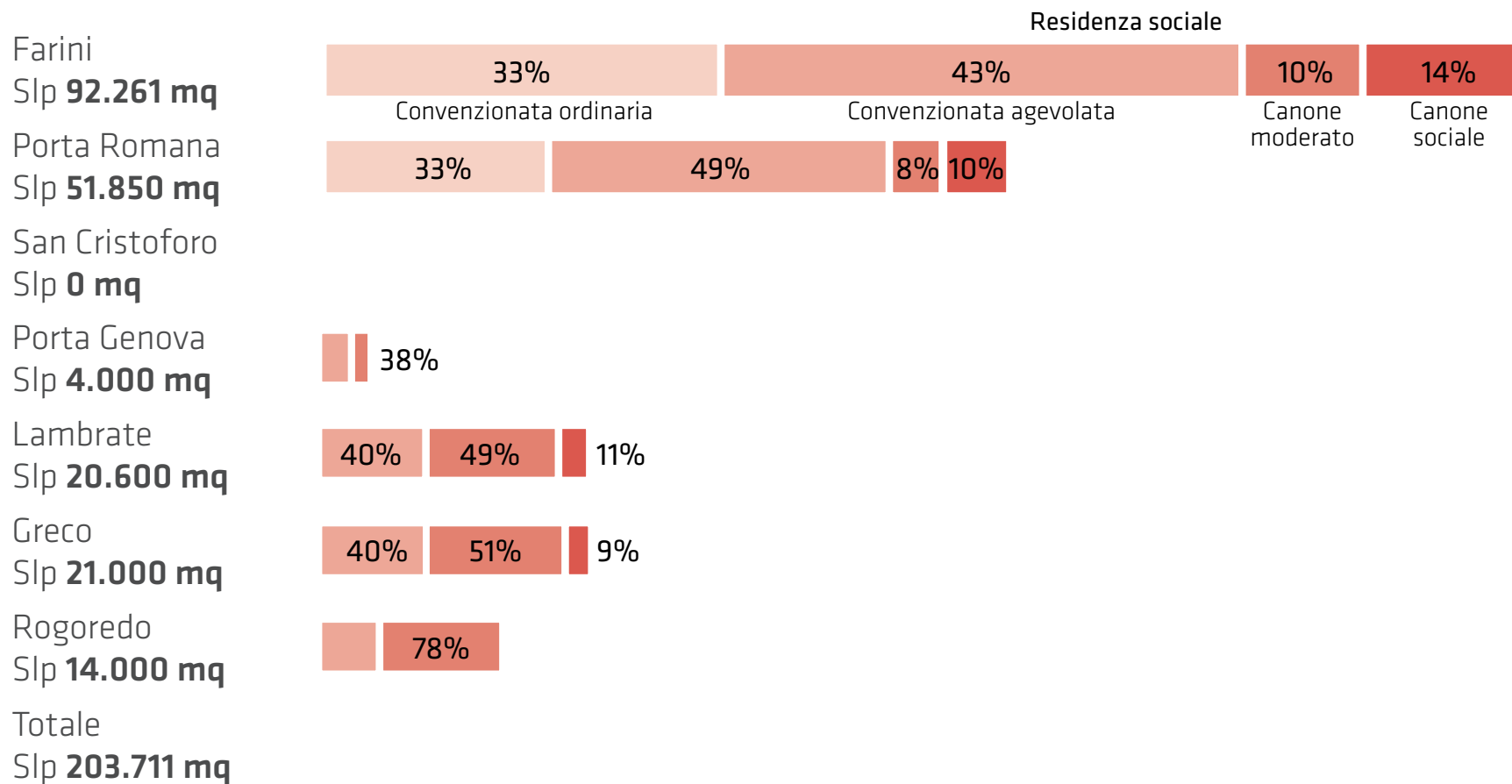
La nostra città sta puntando molto sulla fascia anagrafica 20-40 anni. Gli scali di Lambrate e Greco avranno funzioni abitative fortemente legate all'università. Negli scali di Farini e Romana l'offerta di case risponderà alle esigenze della classe media creando quartieri misti con **offerte per ogni reddito**, dalle case di pregio fino all'edilizia popolare. Migliorare le condizioni sociali nelle periferie è l'obiettivo principale dell'Amministrazione. La rigenerazione degli scali **eliminerà barriere fisiche invalicabili**, avvicinando le periferie al centro, integrando il piano di investimenti da 300 milioni rivolto alle periferie.

ELEMENTI CHIAVE
MIX SOCIALE

>30
percento

quota minima delle volumetrie complessive destinate a residenza sociale e convenzionata a garanzia del mix sociale, il **44%** delle volumetrie a uso residenziale, di cui almeno il **40%** da destinare all'affitto.

— la garanzia del mix sociale destinando una quota consistente dell'**edilizia residenziale a canone sociale e convenzionato**, in particolare alle tipologie in affitto, anche grazie all'introduzione di una quota di 'convenzionata ordinaria', orientata al ceto medio.

Residenza sociale e convenzionata (quote minime)

↑
All. G)
Relazione illustrativa
Sintesi dati quantitativi

44

percento

quota minima delle volumetrie complessive destinate a uso residenziale per residenza sociale e convenzionata a garanzia del mix sociale

3.400

alloggi

stima alloggi a residenza sociale e convenzionata di cui **3/4** a social housing (ca. **2600** alloggi), **1/4** a edilizia convenzionata ordinaria (ca. **800** alloggi)

70

percento

della slp residenziale sociale e convenzionata dell'AdP a Farini e Porta Romana

OBIETTIVI
DALLA VISIONE ALL'IMPLEMENTAZIONE

ANTICIPARE LA RIGENERAZIONE, GARANTIRE LA QUALITÀ DEL PROCESSO, CONDIVIDERE LE DECISIONI.

Gli scali saranno la grande trasformazione di Milano ed è un cambiamento che deve vedere i milanesi protagonisti. Già negli ultimi 6 mesi oltre 60mila cittadini hanno preso parte alle varie iniziative di riflessione ed è un confronto che proseguirà anche su concorsi e piani attuativi cercando di individuare il giusto punto di incontro tra **partecipazione, decisione e disponibilità economiche**.

ELEMENTI CHIAVE
PROSSIMI PASSI

Infine, l'Accordo è stato volto a definire una serie di indicazioni procedurali per i prossimi passi, che riguardano in particolare:

— le condizioni per lo sviluppo di **usi temporanei** sulle aree oggetto della trasformazione durante le fasi di pianificazione;

— la definizione di **procedure pubbliche e concorsi** per la progettazione urbanistica e architettonica e l'individuazione di strumenti per il coordinamento dello sviluppo per fasi;

— il proseguio delle attività di **partecipazione e dibattito** nelle fasi attuative, dall'approvazione dell'Accordo di Programma in poi.

DOPO L'ACCORDO

SCALI FERROVIARI

campus delle arti

l’Accademia di Brera si amplia all’interno dello Scalo Farini

Firmata la lettera di intenti tra Comune, FS e Accademia: da settembre attività e laboratori nell’immobile dismesso di via Valtellina, primo passo verso l’insediamento di ulteriori funzioni in futuro.

masterplan

avvio della fase di concorso

Per Farini, Romana e Genova, è previsto l'obbligo di concorsi aperti per la redazione di Masterplan funzionali alla successiva presentazione dei Piani Attuativi.

← Scalo Farini

DOPO L'ACCORDO
reinventing cities
un bando internazionale per progetti urbani resilienti a zero emissioni
Scadenza prima fase di
manifestazione d'interesse:
31 maggio
← Greco - Breda

usi temporanei

bando assegnato

Attività culturali, sperimentali, didattiche, ricreative, di spettacolo, sportive e di socializzazione prevalentemente rivolte alle fasce giovanili.

← Scalo P.ta Genova

usi temporanei

sgombero e avvio attività di riuso

Area affidata a una società che presidierà gli spazi e organizzerà attività che faranno vivere il luogo sette giorni su sette, in attesa della pubblicazione del bando.

← Porta Romana

nuova stazione

progettazione definitiva Tibaldi

Realizzazione della nuova stazione come parte degli Investimenti a carico del Contratto di Programma per lo sviluppo della Cintura Sud.

← Cintura sud

rotaie verdi

2,5 milioni di euro dall'Unione Europea per connessioni ecologiche

La Città di Milano si è aggiudicata i fondi del bando Horizon 2020 con il progetto CLEVER che implementa connessioni ecologiche e barriere antirumore lungo i binari tra San Cristoforo e Porta Romana

← Cintura sud